

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 17-7907/2022 D1

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitostí - pozemku st.p.č. 1836 jehož součástí je budova čp. 1705 a pozemek p.č. 6746/21 kat. území a obec Kraslice, okres Sokolov, kraj Karlovarský – dodatek č.1

Znalec:	Ing. Jan Ryšavý
Adresa:	Na Průhonu 731/57A, 353 01 Mariánské Lázně
IČ: 10339566	telefon: 00420 602 360 613 e-mail: jan.rysavy@email.cz

Zadavatel:	Česká pošta, s.p., RČ/IČO: 47114983
Adresa:	Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha 1

OBVYKLÁ CENA

9 600 000 Kč

Počet stran: 44 vč. 11 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 25.11.2022

Vyhotoveno: V Mariánských Lázních 08.12.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitostí zjištěné podle cenového předpisu a ceně obvyklé v místě a čase

1.2. Účel znaleckého posudku

pro stanovení tržní hodnoty

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

zjištění na místě k datu 25.11.2022 a doklady o investicích provedených na zhodnocení - zpevněné plochy, opěrné zdi, stavební úpravy v 1.np budovy provedené v průběhu 3.Q 2022

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.11.2022 za přítomnosti Ing. Rostislav Míky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

- výpis z KN, LV č. 417 pro k.ú. Kraslice ze dne 7.10.2022
- kopie kat. mapy a ortofotomapa - zdroj cuzk.cz
- mapa lokality - zdroj mapy.cz
- zápis o zařazení technického zhodnocení - zpev. plocha a opěrné zdi ke dni 14.10.2022
- zaměření stavby pro pasportizaci (půdorysy podlaží) - zdroj zadavatel
- nové zaměření stavby - 1.np s ohledem na dispoziční změny v průběhu 3.Q.2022
- nájemní smlouvy NP a byt. prostor - CETIN 2x, byt Jankovská, byt Mach
- objednávka č. 4710098883 ze dne 19.5.2022 a dodatek z 11/2022
- místní šetření za účasti zástupce zadavatele Ing. Rost. Míky ze dne 25.11.2022 vč. zaměření a fotodokumentace

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Definice obvyklé ceny

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí

1/ Metoda administrativní

Metoda administrativní se používá pro zjištění ceny pro potřeby ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obecně se jedná o případy, kdy je nutné cenu nemovitých věcí určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je stanovení zjištěné ceny pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých. Tento způsob ocenění není vhodný pro potřeby stanovení tržní hodnoty, ale může sloužit jako pomocná metoda.

2/ Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.

3/ Metoda výnosová

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

4/ Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle

již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Pro daný účel je pro stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty relevantní využití metody porovnávací a ceny administrativní.

Pomocně je stanovena i hodnota výnosová.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Kraslice, k.ú. Kraslice

Adresa nemovité věci: nám. 28.října 1705/4, 358 01 Kraslice

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, právo hospodařit s majetkem státu přeneseno na Českou poštu, s.p.,
Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1

Místopis

Město Kraslice se rozkládá na úpatí západočeské části Krušných hor v Kraslickém průsmyku. Téměř sousedí s německým městem Klingenthal, s nímž jej spojuje hraniční přechod pro osobní automobily, pěší turisty, cyklisty a železnice. Dnes jsou obcí s rozšířenou působností se zhruba 6000 obyvateli. S cca 30 km vzdáleným Sokolovem spojuje Kraslice silnice č. 210 a železniční trať. Přibližně stejně daleko je z Kraslic také do Karlových Varů a Chebu. Centrum Kraslic leží v nadmořské výšce 525 m, nejvyšší místa správního území dosahují přes 900 m.

Okolí Kraslic tvoří dosud nepoškozená přírodní území a jsou zde výborné možnosti k rekreaci - turistika a zimní sporty. Město disponuje základní nabídkou občanské vybavenosti, za širší nabídkou občanské vybavenosti a pracovních možností je pak nutné dojíždět do okolních větších měst (Sokolov, Karlovy Vary).

Lokalita s oceňovanou nemovitostí se nachází přímo v centru města - nám. 28.října vedle budovy MÚ Kraslice. Budova je na plošně standardním rovinném pozemku na náměstí a v zadní části je

pozemek ohraničen navigací Stříbrného potoka. Na pozemku za budovou je pak zpevněná plocha s parkovacími místy a je zde samostatná budova se třemi garážemi. Před budovou jsou při ulici parkovací místa v omezeném počtu. V místě je napojení na kompletní inž. síť.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☒ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: ☐ úzké centrum - historická část
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

6502/7 Město Kraslice

Celkový popis nemovité věci

Samostatná budova - budova pošty je umístěna při JV straně náměstí v zástavbě administrativně správních budov v centru města Kraslice.

Budova je převážně podsklepená a v suterénu jsou prostory skladů a tech. zázemí (plynová kotelná). V dalších třech podlažích jsou administrativní prostory používané jako pošta. Půdní prostory na úrovni 4.np nejsou účelově využity. V bočním křídle budovy jsou dva byty pronajímané a jeden byt volný.

Budova je pak zděná třípodlažní stavba se sedlovou střechou.

V budově jsou převážně prostory sloužící k podnikání, telekomunikační ústředna a dva byty.

Za budovou směrem jižním je nad opěrnou zdí - navigací místního Stříbrného potoka odstavná a manipul. plocha zpevněná kamennou dlažbou. Sama oporná zeď ze strany budovy pošty je po opravě z kyklopského kamenného zdiva s ŽB hlavou a lehkým oplocením z plotového pletiva.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: nájemní smlouva k prostorám v přízemí a suterénu na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní lhůtou (CETIN)
nájemní smlouvy k bytu 2+1 a 3+1 na dobu určitou do 31.12.2022 (Jankovská, Mach)

3.3. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. budova - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. garáže - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
3. zpevněná plocha
4. opěrná zeď
5. oplocení
6. pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. budova
 - 1.2. garáže
 - 1.3. zpevněná plocha
 - 1.4. opěrná zeď
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. oplocení
- 3. Výnosová hodnota**
 - 3.1. Výnosová metoda
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. Porovnávací hodnota

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: administrativní budova s byty, Kraslice, nám. 28.října 1705, kraj
Karlovarský (pošta)
Adresa předmětu ocenění: nám. 28.října 1705/4
358 01 Kraslice
LV: 417
Kraj: Karlovarský
Okres: Sokolov
Obec: Kraslice
Katastrální území: Kraslice
Počet obyvatel: 6 705
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **835,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{603,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než	I	-0,05

nabídka		
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,998}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	VII	-0,05
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,767}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,765}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,729}$$

1. budova - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Jednoduchá samostatně stojící stavba je zčásti podsklepená, má tři nadzemní podlaží a je bez vestavěného podkroví do sedlové valbové střechy.

Konstrukčně jde o klasicky provedenou masivní zděnou stavbu z roku 1938, s ŽB monolit. stropy, ŽB schodišti, se sedlovou valbovou střechou na vysokém vázaném krovu, s krytinou z PZ plechu.

Budova byla užívána naposledy jako poštovní úřad v bytem v podkroví.

Fasáda je s omítkou po opravě, okna jsou nověji plastová, dveře dřevěné hladké a dýhované, popř. kovové s prosklením vstupní.

Podlahy v přízemních prostorách převážně z ker. dlažby, popř. PVC. V dalších podlažích vlysové, PVC a KD, v suterénu i betonové.

Je proveden rozvod elektro 220/380V, rozvody ZTI v past. potrubí, dále je zde rozvod zemního plynu.

Budova byla vystavěna v době vzniku jako moderní AB budova poštovního úřadu lidnatého města v pohraničí, když byly provedeny v suterénu i úkrytové konstrukce (dveře, ŽB stropy,...). Doposud je přičevážně zachováno dispoziční rozvržení prostor na kancelářské a veřejné prostory s přepážkami, soc. zázemím a zázemím pro personál.

Budova ve svém bočním zadním křídle obsahuje i bytové prostory vybavené soc. zařízeními a kuchyněmi.

Popis dispozice :

1.pp - suterén

chodba, sklepy bez využití a sklepy užívané jako umístění nouzového zdroje - baterkárna (CETIN), dále je zde kotelná s plyn. kotlí a vedení topných průchozích kanálů do nepodsklepené části budovy.

1.np - přízemí

společný vstup, hala a provozní místnosti s přepážkami, sklady, kanceláře, provozní místnost - doručovatelé, server, WC, schodiště, provozní místnost (CETIN).

V přízemí budovy byly provedeny v průběhu roku 2022 drobné dispoziční změny tak, že do původních provozních prostor užívaných jako poštovní úřad byla provedena vestavba pokladny, šaten a archivu a další drobné povrch. úpravy. Tyto změny nemají vliv na celkovou životnost budovy.

2.np

kanceláře, provozní místnosti, býv. pokladna, trezor, soc. zařízení, chodby, schodiště - prostory nejsou užívány

3.np

kanceláře, provozní místnosti, soc. zařízení, chodby, schodiště - prostory nejsou užívány. Dále je zde byt 3+1, byt 2+1 a neužívaný byt 3+1.

Stáří a znehodnocení :

Stavba je podle podkladů z roku 1938, kdy byla vystavěna jako administrativně správní budova v masivních trvanlivých konstrukcích. Stavba je dobře udržovaná v provozované části, což je zejména 1. a 2.np. Ostatní podlaží není užíváno a již ani dobře udržováno. Neužívaný byt je pro využití nutné zrekonstruovat/modernizovat soc. zařízení a povrch. úpravy.

Nicméně ani prvky PKŽ, které byly postupně měněny nemají vliv na celkovou životnost stavby, které je zde stanovena lineární metodou.

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

F. budovy administrativní

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.pp	$22,95 \cdot 12,85 + 3,52 \cdot 10,72 + 3,04 \cdot 2,83$	= 341,25
1.np	$39,73 \cdot 12,98 + 12,95 \cdot 1,27 + 3,88 \cdot 0,77 + 3,15 \cdot 8,23 + (8,23 + 8,40) \cdot 0,40 + 14,34 \cdot 6,70 + 6,42 \cdot 0,70$	= 668,28
2.np	$39,73 \cdot 12,98 + 12,95 \cdot 1,27 + 3,88 \cdot 0,77 + 3,15 \cdot 8,23 + (8,23 + 8,40) \cdot 0,40 + 14,34 \cdot 6,70 + 6,42 \cdot 0,70$	= 668,28
3.np	$39,73 \cdot 12,98 + 12,95 \cdot 1,27 + 3,88 \cdot 0,77 + 3,15 \cdot 8,23 + (8,23 + 8,40) \cdot 0,40 + 14,34 \cdot 6,70 + 6,42 \cdot 0,70$	= 668,28

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.pp	341,25 m ²	2,40 m	819,00
1.np	668,28 m ²	4,45 m	2 973,85
2.np	668,28 m ²	3,75 m	2 506,05
3.np	668,28 m ²	3,45 m	2 305,57
Součet	2 346,09 m²		8 604,47

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

8 604,47 / 2 346,09

= 3,67 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

2 346,09 / 4

= 586,52 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
spodní stavba	$(22,95 \cdot 12,85 + 3,52 \cdot 10,72 + 3,04 \cdot 2,83) \cdot (2,40) = 818,99 \text{ m}^3$
1.np	$(39,73 \cdot 12,98 + 12,95 \cdot 1,27 + 3,88 \cdot 0,77 + 3,15 \cdot 8,23 + (8,23 + 8,40) \cdot 0,40 + 14,34 \cdot 6,70 + 6,42 \cdot 0,70) \cdot (4,45) = 2\,973,84 \text{ m}^3$
2.np	$(39,73 \cdot 12,98 + 12,95 \cdot 1,27 + 3,88 \cdot 0,77 + 3,15 \cdot 8,23 + (8,23 + 8,40) \cdot 0,40 + 14,34 \cdot 6,70 + 6,42 \cdot 0,70) \cdot (3,75) = 2\,506,04 \text{ m}^3$
3.np	$(39,73 \cdot 12,98 + 12,95 \cdot 1,27 + 3,88 \cdot 0,77 + 3,15 \cdot 8,23 + (8,23 + 8,40) \cdot 0,40) \cdot 3,45 + (14,34 \cdot 6,70 + 6,42 \cdot 0,70) \cdot (1,72 + 1,20) = 2\,252,26 \text{ m}^3$
zastřešení	$(39,73 \cdot 12,98 + 12,95 \cdot 1,27 + 3,88 \cdot 0,77 + 3,15 \cdot 8,23 + (8,23 + 8,40) \cdot 0,40) \cdot (0,55 + 3,95/2) + (14,34 \cdot 6,70 + 6,42 \cdot 0,70) \cdot (2,50/2) - 12,98 \cdot 6,55 \cdot 3,95/3 - 7,44 \cdot 2,50 \cdot 3,70/3 \cdot 2 + 12,95 \cdot 4,30/2 \cdot 2,15 = 1\,461,21 \text{ m}^3$

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	818,99 m ³
1.np	NP	2 973,84 m ³
2.np	NP	2 506,04 m ³
3.np	NP	2 252,26 m ³
zastřešení	Z	1 461,21 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		10 012,34 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. do 60 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, valbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky - štuk. úpravy	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keram. obklady - standard	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné a dýhované dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	90
13. Okna	dřevěná dvojitá a zdvojená	S	10
14. Povrchy podlah	parkety, PVC, KD	S	100
15. Vytápění	ústřední s plyn. kotli a radiátory	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod SV a TVU - standard	S	100

19. Vnitřní kanalizace	kompletní	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	standardní - rozvody VZT, zabezpečení, WiFi, mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,20	90	1,54	7,21
13. Okna	S	5,20	10	1,00	0,52
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					101,13
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0113

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9313
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8722
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0113
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000

Koeficient změny cen staveb K_s (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 389,13
Plná cena: 10 012,34 m ³ * 5 389,13 Kč/m ³	=	53 957 801,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 84 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 66 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 84 / 150 = 56,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 56,0 % / 100)	*	0,440
---	---	-------

Budova - zjištěná cena	=	23 741 432,82 Kč
-------------------------------	---	------------------

Rekapitulace nákladových cen:

budova	=	23 741 432,82 Kč
--------	---	------------------

Nákladové ceny - celkem	=	23 741 432,82 Kč
--------------------------------	---	------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Pronajaté prostory jsou zahrnuty do výpočtu podle skutečné výše nájmů podle dlouhodobě provozovaných nájemních smluv.

Ostatní prostory jsou zahrnuty do výpočtu podle své skutečné využitelné výměry a účelu využití tak, že přízemní prostory jsou obchodní plochou přístupnou z chodníku ulice.

V patře jsou standardně vybavené administr. prostory a ve 3.np jsou rovněž administr. prostory - kanceláře s možností samostatného využití.

Jednotková cena použitá pro nájemné se odvozuje podle analýzy nájmů a je odstupňována podle umístění na jednotlivých podlažích budovy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,5 %

Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím: 0,5 %

Celková výše úpravy může činit maximálně 0,5 %.

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
CETIN 1.pp, 1.np, anténa	19,78	1 647,-	2 714,81	32 577,66
byt 2+1	59,76	737,55	3 673,-	44 076,-
byt 3+1	60,25	847,07	4 253,-	51 036,-
Výnosy celkem				127 689,66

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné	Nájemné	Roční výnos [Kč]
-------	--------------------------	---------	---------	------------------

		[Kč/m ² /rok]	[Kč/měsíc]	
1.np - obchodní a kancelář. prostory	289,19	1 237,-	29 810,67	357 728,03
2.np - kancelář. prostory	352,47	971,-	28 520,70	342 248,37
3.np - kancelář. prostory	241,56	680,-	13 688,40	164 260,80
3.np - volný byt	156,63	612,91	8 000,-	96 000,-
Výnosy celkem				960 237,20

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 087 926,86 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 496 968,48 Kč
- výměra stavebního pozemku: 1 616,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 668,28 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 205 516,15 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 10 275,81 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 087 926,86 * 40 % - 435 170,74 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 642 480,31 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 9 178 290,10 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 23 741 432,82 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 9 178 290,10 Kč

Rozdíl R = 14 563 142,72 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R = 10 634 604,37 Kč

Budova - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 10 634 604,37 Kč

2. garáže - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Přízemní zděná budovy s plochou střechou, krytinou z PZ plechu, plech. vraty,

Obsahuje prostory pro garážování 3 automobilů a je zde montážní jáma.

Stavba je vybavena pouze el. rozvody.

Technický stav je mírně zhoršený - vlhkost zdiva, opadané omítky.

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

2.1. Garáže

Přízemní zděná budovy s plochou střechou, krytinou z PZ plechu, plech. vraty,

Obsahuje prostory pro garážování 3 automobilů a je zde montážní jáma.
 Stavba je vybavena pouze el. rozvody.
 Technický stav je mírně zhoršený - vlhkost zdiva, opadané omítky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: R. (oprava, údržba)
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.np	6,70*15,10+9,60*4,68/2	=	123,63

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.np	123,63 m ²	4,10 m	506,88
Součet	123,63 m²		506,88

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 506,88 / 123,63 = 4,10 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 123,63 / 1 = 123,63 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.np	(6,70*15,10+9,60*4,68/2)*(4,10+0,10)	=	519,26 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.np	NP	519,26 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		519,26 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	beton. pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. do 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	modifikovaný asfaltový pás	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100

14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,30	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	S	3,30	100	1,00	3,30
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					79,93
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7993

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9734

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,8122
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7993
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 697,43
Plná cena: 519,26 m ³ * 3 697,43 Kč/m ³	=	1 919 927,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 84 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 84 / 110 = 76,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 76,4 % / 100)	*	0,236
---	---	-------

Garáže - zjištěná cena	=	453 102,89 Kč
-------------------------------	---	----------------------

Rekapitulace nákladových cen:

garáže	=	453 102,89 Kč
--------	---	---------------

Nákladové ceny - celkem	=	453 102,89 Kč
--------------------------------	---	----------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro garážování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	11,00 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	11,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
garáž 1	29,04	1 033,06	2 500,-	30 000,-
garáž 2	71,27	757,68	4 500,-	54 000,-
Výnosy celkem				84 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	84 000,- Kč
---	---	-------------

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	496 968,48 Kč
- výměra stavebního pozemku:	1 616,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	123,00 m ²
- cena skutečně zastavěné plochy:	37 826,19 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	1 891,31 Kč
---	---	-------------

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

84 000,00 * 40 %	-	33 600,- Kč
------------------	---	-------------

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	48 508,69 Kč
Míra kapitalizace 11,50 %	/	11,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = **421 814,70 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	453 102,89 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	421 814,70 Kč
Rozdíl	R	=	31 288,19 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R = 424 943,52 Kč

Garáže - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = **424 943,52 Kč**

3. zpevněná plocha

Zpevněná plocha nádvoří z kamenné dlažby - jde o původní zpevnění hrubší kamen. dlažbou.

Plocha slouží jako manipul a parkovací plocha uzavřená branou od ulice.

Stáří a opotřebení stanoveno odbor. odhadem, když jde o původní plochu z doby vzniku budovy po částečné opravě zejména v blízkosti opěrné zdi nad potokem.

Pro určení výměry byla zpev. plocha zaměřena s korekcí podle mapových podkladů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	dlažďený
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	746,00 m ² plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 075,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	2 851,98
Plná cena: 746,00 m ² * 2 851,98 Kč/m ²	=	2 127 577,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 84 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 84 / 110 = 76,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 76,4 % / 100) * 0,236

Nákladová cena stavby CS _N	=	502 108,19 Kč
Koeficient pp	*	0,729
Cena stavby CS	=	366 036,87 Kč
Zpevněná plocha - zjištěná cena	=	366 036,87 Kč

4. opěrná zeď

Opěrná zeď z lomového kamene tvoří navigaci Stříbrného potoka v jehož povodňové zóně leží i budova pošty.

Opěrná zeď je nyní po opravě tak, že zeď byla po rekonstrukci doplněna lomovým zdívkem a zpevněna ŽB zhlavím na úrovni asi +0,25m nad úrovní nádvoří.

Pro účely ocenění byla stavba zaměřena i s pomocí mapových podkladů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 3. Opěrné zdi
Objekt: Opěrné zdi
Konstrukční charakteristika (druh svislé konstrukce): zděná z kamene
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242
Množství: $124,00 \times 0,60 \times 2,40 = 178,56 \text{ m}^3$
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 350,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	6 629,35
Plná cena: $178,56 \text{ m}^3 * 6 629,35 \text{ Kč/m}^3$	=	1 183 736,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 84 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 84 / 140 = 60,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

	*	0,400
Nákladová cena stavby CS _N	=	473 494,70 Kč
Koeficient pp	*	0,729
Cena stavby CS	=	345 177,64 Kč
Opěrná zeď - zjištěná cena	=	345 177,64 Kč

5. oplocení

Oplocení dvora ze strany potoka - poplast. plotové pletivo na ocel. sloupcích.

Technický stav již nyní zhoršený - snižuje životnost.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou,
ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

123

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$124 \cdot 1,60 = 198,40 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 290,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,5330

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 734,57

Plná cena: 198,40 m² * 734,57 Kč/m²

= 145 738,69 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 10 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 2 / 10 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 20,0 % / 100)

* 0,800

Nákladová cena stavby CS_N

= 116 590,95 Kč

Koeficient pp

* 0,729

Cena stavby CS

= 84 994,80 Kč

Oplocení - zjištěná cena

= 84 994,80 Kč

6. pozemek

Pozemek je rovinný, zainvestovaný, dobře přístupný ze zpevněné uliční veřejné komunikace.

V celé ploše je v zátopovém území Stříbrného potoka, či blízké řeky Svatavy.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,950

Index polohy pozemku I_P = 0,767

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - riziko povodně IV. stupně - vysoké riziko	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,700$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,700 * 0,767 = 0,510$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		603,-	0,510		307,53
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1836	1 576	307,53	484 667,28
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	6746/21	40	307,53	12 301,20
Stavební pozemky - celkem			1 616		496 968,48
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	496 968,48 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. budova

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9313
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8722
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0113
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 389,13
Plná cena: 10 012,34 m ³ * 5 389,13 Kč/m ³	=	53 957 801,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 84 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 66 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 84 / 150 = 56,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 56,0 \% / 100)$

* 0,440

Budova - zjištěná cena

= 23 741 432,82 Kč

1.2. garáže

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:
 Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):
 Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):
 Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):
 Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):
 Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená [Kč/m³]

= 2 460,-
 * 0,9390
 * 0,9734
 * 0,8122
 * 0,7993
 * 1,0000
 * 2,5330
 = 3 697,43

Plná cena: 519,26 m³ * 3 697,43 Kč/m³

= 1 919 927,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 84 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 84 / 110 = 76,4 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 76,4 \% / 100)$

* 0,236

Garáže - zjištěná cena

= 453 102,89 Kč

1.3. zpevněná plocha

Zpevněná plocha nádvoří z kamenné dlažby - jde o původní zpevnění hrubší kamen. dlažbou.
 Plocha slouží jako manipulační a parkovací plocha uzavřená branou od ulice.
 Stáří a opotřebení stanoveno odbor. odhadem, když jde o původní plochu z doby vzniku budovy po částečné opravě zejména v blízkosti opěrné zdi nad potokem.
 Pro určení výměry byla zpevn. plocha zaměřena s korekcí podle mapových podkladů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	dlažďený
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	746,00 m ² plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:
 Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

= 1 075,-
 * 1,0000
 * 2,6530

Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	2 851,98
Plná cena: 746,00 m ² * 2 851,98 Kč/m ²	=	2 127 577,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 84 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 84 / 110 = 76,4 %

Koeficient opotřebení: (1- 76,4 % / 100)

* **0,236**

Zpevněná plocha - zjištěná cena = **502 108,19 Kč**

1.4. opěrná zed'

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena Kč/m³

= 2 350,-

* 1,0000

* 2,8210

= **6 629,35**

Plná cena: 178,56 m³ * 6 629,35 Kč/m³

= **1 183 736,74 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 84 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 84 / 140 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)

* **0,400**

Opěrná zed' - zjištěná cena = **473 494,70 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. oplocení

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 290,-

* 1,0000

* 2,5330

= **734,57**

Plná cena: 198,40 m² * 734,57 Kč/m²

= **145 738,69 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 10 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 2 / 10 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 20,0 % / 100)

* **0,800**

Oplocení - zjištěná cena = **116 590,95 Kč**

3. Výnosová hodnota

3.1. Výnosová metoda

Pro stanovení hodnoty výnos. způsobem je provedena analýza dosahovaných tržních nájmů pro podobný účel jako jsou v hodnocené budově.

1/ Administr. prostory Kraslice, Dukelská

Pronájem kancelářských prostor v administrativní budově průmyslového areálu na ulici Dukelská. Prostory o celkové rozloze 80m² se nacházejí v první patře čtyřpodlažní budovy s přímým vstupem z parkoviště. Ke kancelářím je možnost využít 3 parkovací místa pro osobní automobil (je možno se dohodnout i na větším počtu). Prostory je možno přizpůsobit dle požadavků klienta, možnost pronájmu jak celého objektu, tak jednotlivých podlaží v objektech

výměra : 80m²

nájem : 10 400,- Kč/měs, nabídka,

jednotková cena : 1 560,- Kč/m²/r (nabídková cena sreality k 05/2022)

upravená cena :

kf polohy	1,05
kf zdroje informace	0,90
kf vybavení	1,00
kf parkování a dostupnosti	1,00
kf výměra	0,90
upravená jednotková cena :	1 326,- Kč/m ² /r

2/ Administr. prostory Kraslice, Dukelská

Pronájem kancelářských prostor v administrativní budově průmyslového areálu na ulici Dukelská. Prostory o celkové rozloze 150m² se nacházejí v první patře čtyřpodlažní budovy s přímým vstupem z parkoviště. Ke kancelářím je možnost využít 3 parkovací místa pro osobní automobil (je možno se dohodnout i na větším počtu). Prostory je možno přizpůsobit dle požadavků klienta, možnost pronájmu jak celého objektu, tak jednotlivých podlaží v objektech

výměra : 150m²

nájem : 18 750,- Kč/měs, nabídka,

jednotková cena : 1 500,- Kč/m²/r (nabídková cena sreality k 05/2022)

upravená cena :

kf polohy	1,05
kf zdroje informace	0,90
kf vybavení	1,00
kf parkování a dostupnosti	1,00
kf výměra	0,90
upravená jednotková cena :	1 275,- Kč/m ² /r

3/ Administr. prostory Sokolov, K.H.Borovského

kancelářské prostory ve 2. nadzemním podlaží budovy České pošty, s.p. v Sokolově, v ulici K. H. Borovského. Kanceláře o výměrách od 19m² do 25m². Některé kanceláře jsou průchozí a je třeba je objednat jako celek, celkem k pronájmu 12 kanceláří.

V objektu došlo v r. 2017 k výměně oken.

Parkování je možné u objektu a jeho blízkém okolí.

výměra : 261m²

nájem : 22 446,- Kč/měs, nabídka

jednotková cena : 1 032,- Kč/m²/r (nabídková cena sreality k 05/2022)

upravená cena :

kf polohy	0,90
kf zdroje informace	0,90
kf vybavení	1,00
kf parkování a dostupnosti	1,00
kf výměra	1,00
upravená jednotková cena :	836,- Kč/m2/r

4/ Administr. prostory Luby, P. Bezruč

Pronájem kanceláří ve zděné administrativní budově výrobního areálu v Lubech u Chebu.

Zděná administrativní budova, jednotlivé kanceláře různých velikostí, dle vaší potřeby s možností až 1.000 m²

k pronájmu jsou kanceláře ve výrobním areálu, se samostatnými vstupy z hlavní přístupové komunikace s parkovištěm, a to i po částech, dvoupodlažní administrativní budovu, prodejnu nebo jednotlivé kanceláře různých velikostí dle potřeby zájemce včetně sociálních zařízení (napojení na internet, vodu, elektřinu, plyn, kanalizaci). Vše se nachází na okraji obce Luby, v blízkosti německých hranic a cca 20 km od Chebu.

výměra : 1000m²

jednotková cena : 960,- Kč/m2/r (nabídková cena sreality k 05/2022)

upravená cena :

kf polohy	1,05
kf zdroje informace	0,90
kf vybavení	1,00
kf parkování a dostupnosti	1,00
kf výměra	1,00
upravená jednotková cena :	907,- Kč/m2/r

5/ Administr. prostory Aš, Hlavní ul.

kancelářské / obchodní prostory včetně sociálního zázemí, užitná plocha cca 77 m², s dispozičním řešením: 2 x obchodní / kancelářské prostory s kuchyňkou, možnost bydlení 2+1, 3+1 v domě, vše situováno v Aši v ulici Hlavní, rušná lokalita jako stvořená k obchodování a administrativní činnosti, vše na dosah - banky, úřady, čerpací stanice, kompletní občanská vybavenost v místě, atd., cca 2 km od hranice s Německem. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod a plyn. Zdrojem tepla je lokální topení na tuhá paliva a centrální na plyn, ohřev vody kombinovaný kotlem na plyn a el. bojlerem. Celkově je provozovna ve výborném technickém stavu po kompletní rozsáhlé rekonstrukci s pravidelnou údržbou.

výměra : 77m²

jednotková cena : 936,- Kč/m2/r (nabídková cena sreality k 05/2022)

upravená cena :

kf polohy	1,00
kf zdroje informace	0,90
kf vybavení	1,00
kf parkování a dostupnosti	1,00
kf výměra	0,90
upravená jednotková cena :	758,- Kč/m2/r

6/ Administr. prostory Nejdek, Karla IV. - centrum

kancelářské prostory v 1. NP zděné budovy. Celková výměra je 99,20 m² (sestavující se z bankovní haly o výměře 63,90 m², a kanceláře o výměře 35,30 m²).

V minulosti prostory sloužily jako pobočka banky.

Hlavní vchod do budovy je situován z náměstí .

výměra : 99,20m²

jednotková cena : 1692,- Kč/m²/r (nabídková cena sreality k 05/2022)

upravená cena :

kf polohy	1,00
kf zdroje informace	0,90
kf vybavení	0,95
kf parkování a dostupnosti	1,00
kf výměra	0,95
upravená jednotková cena :	1374,- Kč/m ² /r

Pronajaté prostory jsou zahrnuty do výpočtu podle skutečné výše nájmů podle dlouhodobě provozovaných nájemních smluv.

Ostatní prostory jsou zahrnuty do výpočtu podle své skutečné využitelné výměry a účelu využití tak, že přízemní prostory jsou obchodní plochou přístupnou z chodníku ulice.

V patře jsou standardně vybavené administr. prostory a ve 3.np jsou rovněž administr. prostory - kanceláře s možností samostatného využití.

Jednotková cena použitá pro nájemné se odvozuje podle analýzy nájmů a je odstupňována podle umístění na jednotlivých podlažích budovy.

Analýza tržního nájemného

Výnosy z kancelářských prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Kraslice, Dukelská 1	80,00	8 840,00	1 326,00	0,90	1 193,40
Kraslice, Dukelská 2	150,00	15 937,50	1 275,00	0,90	1 147,50
Sokolov, K.H.Boroského	261,00	18 183,00	836,00	0,90	752,40
Luby, P. Bezruče	1 000,00	75 583,33	907,00	0,90	816,30
Aš, Hlavní	77,00	4 863,83	758,00	0,90	682,20
Nejdek, Karla IV.	99,20	11 358,40	1 374,00	0,90	1 236,60
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					971,00

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	CETIN 1.pp,1.np, anténa	20	1 647	2 715	32 580	8,00
2.	Obytné prostory	2.np byt 2+1 Mach	60	738	3 673	44 076	5,50

3.Obytné prostory	3.np byt 3+1 Janovská	60	847	4 253	51 036	5,50
4.Obytné prostory	3.np byt 3+1 volný	157	613	8 000	96 000	5,50
5.Provozní prostory	obchodní prostory 1.np	289	1 647	39 691	476 296	7,00
6.Kancelářské prostory	kanceláře se zázemím - 2.np	352	971	28 521	342 248	6,50
7.Kancelářské prostory	kanceláře se zázemím - 3.np	242	613	12 340	148 076	6,50
Celkový výnos za rok:					1 190 313	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 180
Reprodukční cena	RC	Kč	59 189 043
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	1 009
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 190 313
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 011 766
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	4 500
Pojištění	0,03 % * RC	Kč/rok	17 757
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	887 836
Správa nemovitosti	0,25 % * RC	Kč/rok	147 973
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 058 066
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	6,58
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	0

4. Porovnávací hodnota

4.1. Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc

Budova čp. 1705 je umístěna v samém centru města Kraslic vedle budovy MÚ.

Je to převážně administr. budova stavěná již s tímto účelem v roce 1938. Jde tak o polohu dobře v této lokalitě využitkovatelnou. V budově - převážně bočním křídle jsou i byty a z nádvoří je vstup do vlastních garáží.

Budova je převážně podsklepená a v suterénu jsou prostory skladů a tech. zázemí (plynová kotelná). V dalších třech podlažích jsou administrativní prostory používané jako pošta nyní jen v přízemí.

Prostory ve 2. a 3.np jsou nyní volné. Půdní prostory na úrovni 4.np nejsou účelově využity.

V bočním křídle budovy jsou dva byty pronajímány a jeden byt volný je ještě v části 3.np hl. budovy.

V budově jsou převážně prostory sloužící k podnikání, telekomunikační ústředna a dva byty užívané nájemci.

Užitná plocha:	1 179,64 m ²
Obestavěný prostor:	10 531,60 m ³
Zastavěná plocha:	791,91 m ²
Plocha pozemku:	1 616,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Provozní budova s bytem

Lokalita: Kraslice

Popis: Patrová budova v atraktivní lokalitě města Kraslice, je využita k bydlení i komerčním účelům. V přízemí nemovitosti se nachází prodejna s výlohami (prodejní místnost, sklad, sociální zázemí), další provozovna, která v současné době slouží jako fotoateliér i copy centrum, rozlehlý sklad a garáž (slouží také jako sklad). V 1. patře se nacházejí dva byty, které jsou v současné době obývány nájemníky. Jedná se o byt 4+1 s výletem do půdního prostoru a byt 1+1. V celém domě jsou plastová okna. Dům má pultový krov a krytinu z živých šablon. K domu patří soukromé parkoviště.

Pozemek: 800,00 m²

Užitná plocha: 350,00 m²

Zastavěná plocha: 224,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - nízká výměra	0,85
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - IS, dostupnost, parkování	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00
K8 vliv rizika povodní - bez rizika	0,85

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - nízká výměra; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - IS,



Zdroj: nabídka - sreality

dostupnost, parkování; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu; vliv rizika povodní - bez rizika;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.5.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 300 000	350,00	12 286	0,69	8 477

Název: Provozní budova

Lokalita: Kraslice, Sněžná cesta

Popis: polyfunkční dům, který prošel rekonstrukcí v roce 2015. V přízemí jsou 3 skladovací prostory, kotelná s technickou místností, vstupní chodba, sociální zázemí, 3 kanceláře, 2 sklady, technická místnost a vestibul. V 1. patře je multifunkční sál s tělocvičnou o ploše 215 m², terasa, kuchyň, 4 kanceláře, šatna a koupelna. Ve 2. patře je 5 pokojů, 2 vestibuly a koupelna se saunou. V podkroví lze vybudovat až 3 pokoje. 1/4 domu je podsklepena. Celá budova pod kamerami + alarm. K domu patří zahrada o celkové ploše 824 m².

Pozemek: 842,00 m²

Užitná plocha: 1 146,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - podobné	1,00
K3 Poloha - mírně horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - IS, dostupnost, parkování - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00
K8 vliv rizika povodní - bez rizika	0,85



Zdroj: nabídka - sreality

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - podobné; Poloha - mírně horší; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - IS, dostupnost, parkování - horší; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu; vliv rizika povodní - bez rizika;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.5.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
10 900 000	1 146,00	9 511	0,89	8 465

Název: Provozní budova s kanceláři

Lokalita: Mariánské Lázně, Příčná

Popis: Prodej komerčního objektu, představující zděnou stavbu obdélníkového půdorysu, která má jedno podzemní a pět nadzemních podlaží. 1.NP až 3.NP budovy má zastavěnou plochu cca 610 m², v úrovni prvního nadzemního podlaží jsou k budově přistavěny obchodní prostory, přičemž 4. a 5. NP je tvořeno strojovny výtahů a technickými místnostmi. Na střeše budovy jsou umístěny solární panely. 1PP, 1NP a 3NP je po rekonstrukci a 2. NP je připraveno pro rekonstrukci na další kancelářské prostory. Objekt je přístupný jak po schodišti, tak po bezbariérové rampě z obecních komunikací. Vnitřní prostory jsou využívány, udržované a v současné době je budova ze 3/4 dlouhodobě pronajmutá. V budově se nachází výtah. Je zde dobrá dostupnost, parkování na zpevněných obecních plochách

Pozemek: 800,00 m²

Užitná plocha: 2 530,00 m²
Zastavěná plocha: 224,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - podobné	1,00
K3 Poloha - podobná ve městě	1,00
K4 Provedení a vybavení - podobné	1,00
K5 Celkový stav - IS, dostupnost, parkování	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00
K8 vliv rizika povodní - bez rizika	0,85



Zdroj: nabídka - sreality

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - podobné; Poloha - podobná ve městě; Provedení a vybavení - podobné; Celkový stav - IS, dostupnost, parkování; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu; vliv rizika povodní - bez rizika;

Cena [Kč] k 30.5.2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
29 500 000	2 530,00	11 660	0,81	9 445

Název: Polyfunkční budova

Lokalita: Kraslice - centrum

Popis: dům v těsné blízkosti centra obce. V přízemí je vstupní chodba se schodištěm, byt 1+kk a kompletně zařízený bar s taneční plochou. Nebytový prostor může sloužit k různým činnostem - herna, bar, pizzerie, skladové prostory eshopu, prodejní prostor, nadstandardní bytový prostor atp. V 1. patře je byt 4+1. Celý dům je zateplen, plastová okna, zvukové izolační stěny, kamerový systém a alarm. Bytové jednotky pronajaté, nebytový prostor případně i k pronájmu. V zadní části domu je terasa.

Pozemek: 800,00 m²

Užitná plocha: 465,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - nízká výměra	0,80
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - IS, dostupnost, parkování	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00
K8 vliv rizika povodní - bez rizika	0,85



Zdroj: nabídka - sreality

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - nízká výměra; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - IS, dostupnost, parkování; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu; vliv rizika povodní - bez rizika;

Cena [Kč] k 30.5.2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 500 000	465,00	9 677	0,65	6 290

Minimální jednotková porovnávací cena	6 290 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 169 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	9 445 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	8 169 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 179,64 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	9 636 479 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1.1. budova	53 957 801,86 Kč	23 741 432,82 Kč
2.1. garáže	1 919 927,50 Kč	453 102,89 Kč
3. zpevněná plocha	2 127 577,08 Kč	502 108,19 Kč
4. opěrná zeď	1 183 736,74 Kč	473 494,71 Kč
5. oplocení	145 738,69 Kč	116 590,95 Kč
Celkem:	59 334 781,87 Kč	25 286 729,56 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. budova - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	10 634 604,40 Kč
2. garáže - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	424 943,50 Kč
3. zpevněná plocha	366 036,90 Kč
4. opěrná zeď	345 177,60 Kč
5. oplocení	84 994,80 Kč
6. pozemek	496 968,50 Kč

Výsledná cena (podle cen. předpisu)- celkem: 12 352 725,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 12 352 730,- Kč

slovy: Dvanáctmilionůtřistapadesátdvatisícsedmsettřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
12 352 730 Kč
slovy: Dvanáctmilionůtřistapadesátdvatisícsedmsettřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. budova	23 741 432,80 Kč
1.2. garáže	453 102,90 Kč
1.3. zpevněná plocha	502 108,20 Kč
1.4. opěrná zeď	473 494,70 Kč

Věcná hodnota staveb - celkem:

25 170 138,60 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. oplocení	116 591,- Kč
---------------	--------------

3. Výnosová hodnota

3.1. Výnosová metoda	0,- Kč
----------------------	--------

4. Porovnávací hodnota

4.1. Porovnávací hodnota	9 636 479,20 Kč
--------------------------	-----------------

Porovnávací hodnota

9 636 479 Kč

Věcná hodnota

25 286 730 Kč

Silné stránky

centrum obce

komerční využitelnost - např. prodejna, kanceláře a bydlení

bez závad užitelné ihned

kompletní IS

Slabé stránky

budova je na místní poměry příliš rozlehlá - její využitelnost je snížena

vysoké riziko povodní IV. stupně

Obvyklá cena

9 600 000 Kč

slovy: Devětmilionůšestsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

OC je stanovena porovnávacím způsobem podle vzorku na trhu nyní umístěných a charakterem obdobných budov především v Kraslicích. Je použita i jedna nemovitost z Mar. Lázní umístěná v okrajové části města - ta je typově shodná s hodnocenou budovou - kanceláře a prodejna.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně nemovitostí zjištěné podle cenového předpisu a ceně obvyklé v místě a čase a o obvyklé ceně nájmu

OBVYKLÁ CENA

9 600 000 Kč

slovy: Devětmilionůšestsettisíc Kč

analýzou nájmu a porovnáním je stanovena obvyklá cena nájmu takto :

1.np – komerční prostory – atraktivní poloha v přízemí	1230,- Kč/m2/r
2.np – obchodně administr. prostory – standardní poloha	970,- Kč/m2/r
3.np – administr. prostory – horší poloha a tech. stav	680,- Kč/m2/r

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 18.5.2022	4
Fotodokumentace ze dne 25.11.2022	1
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	2
Informace o povodních	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

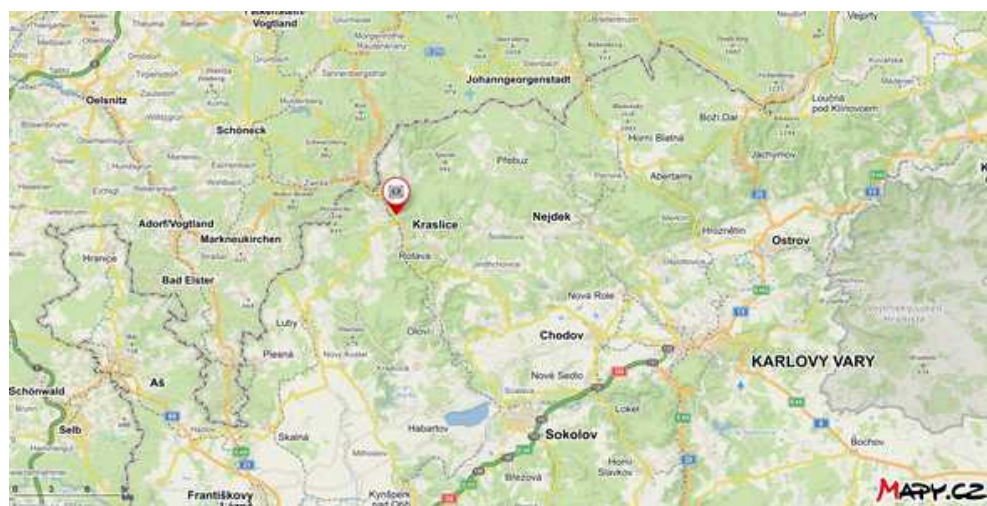
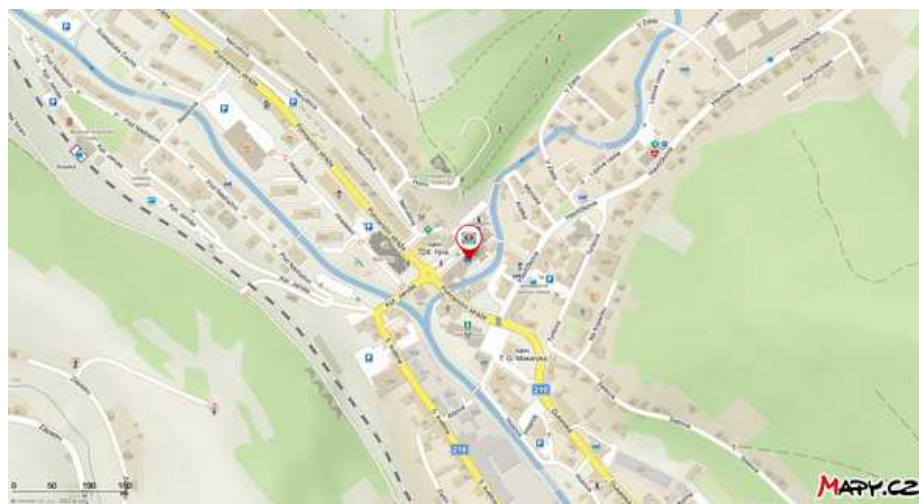
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.1.1991 pod č.j. 3421/90 v oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 17-7907/2022 D1 evidence posudků.

V Mariánských Lázních 08.12.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Ryšavý
Na Průhonu 731/57A
353 01 Mariánské Lázně





z ulice



ze dvora



1.pp kotelna



sklepy



pronájem CETIN





1.np hala pro veřejnost



přepážky



hala třídění



kuchyňka



2.np - chodba



kancelář



WC



kancelář



3.np



byt 3+1 volný



byt 3+1 obsazený





byt 2+1



garáže



parkovací plocha



půda



budova z náměstí



staveb. úpravy v 1.np - vestavba



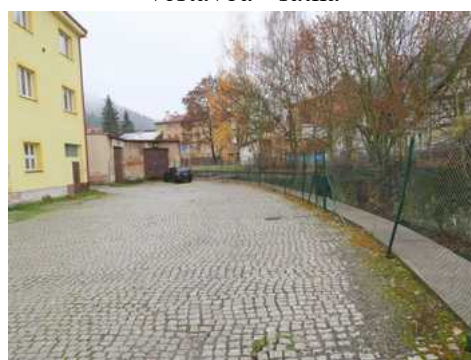
vestavba - sklad



vestavba - šatna



plocha nádvoří



dtto



opěrná zeď - navigace



opěrná zeď

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2021 09:55:03

Okres: CZ0413 Sokolov Obec: 560472 Kraslice
Kat.území: 673293 Kraslice List vlastnictví: 417
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Právo hospodařit s majetkem státu
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 47114983
11000 Praha 1

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1836	1576	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kraslice, č.p. 1705, adminis. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1836				
6746/21	40	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: St. 1836

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina číslo 1612/1992 Rozhodnutí ministra hospodářství ČR o založení státního podniku ze dne 16.12.1992.

POLVZ:238/1994 Z-5800238/1994-409

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1

- o Jiná listina ze dne o přechodu vlastnického práva, na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích ze dne 01.01.2001.

POLVZ:123/2001 Z-5800123/2001-409

Pro: Česká republika RČ/IČO: 00000001-001

- o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit, o příslušnosti nemovitostí k organizační jednotce, o změně jména nebo názvu 14085/INVII-2001 ze dne 03.01.2002.

Z-847/2002-409

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1

- o Smlouva o změně práva hospodařit 880/2013 ze dne 23.09.2013.

Z-12228/2013-409

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.
strana 1





Základní údaje

Číslo reportu	Vlastní název	Čas vytvoření
2022005251	Můžete si tento report pojmenovat	2022-06-07 11:46
Typ nemovitosti	Adresa	Jednotka číslo
Dům	nám. 28. října 1705/4, 358 01, Kraslice, Kraslice	

Povodňová mapa

Riziková zóna

ZÓNA 4 - ZÓNA S VYSOKÝM NEBEZPEČÍM VÝSKYTU POVODNĚ / ZÁPLAVY



Souřadnice GPS	50.329280734482 , 12.510509316525
Souřadnice S-JTSK	996100.03, 873663.22 (geodetický souřadnicový systém používaný v ČR)
Kód parcely	14870053 (předávací kód parcely dle registru RÚIAN)
Přesnost zaměření	Zaměřeno s přesností na definiční bod

Legenda k mapě

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- Zóna 2 zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- Zóna 3 zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- Zóna 4 zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

©2021 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2021 CEDA Maps a.s. Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licennci-podminky-nemo-report/>